

La vacance du parc de logements à FORMERIE

CHIFFRES CLÉS

145 logements vacants
soit **12,8 %** du parc de logements

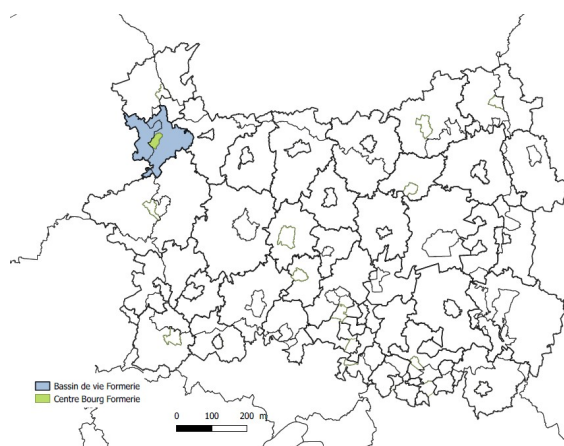
dont 43 logements sociaux soit 17% du parc de logement social

52 logements vacants depuis plus de 3 ans soit
4,6 % du parc de logements

46 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
4,1 % du parc de logements

47 logements vacants depuis moins d'1 an soit
3,1 % du parc de logements

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema



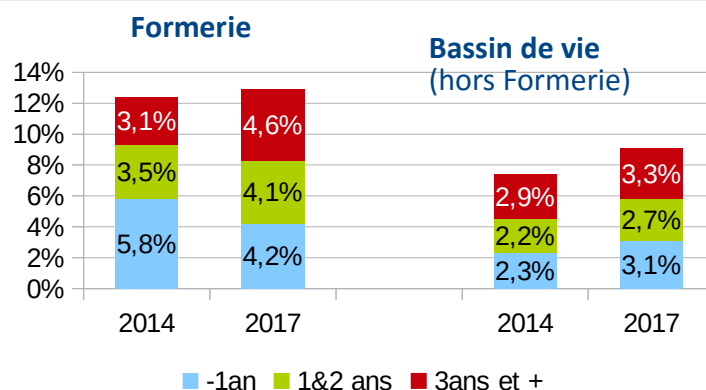
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Formerie compte 145 logements vacants sur un parc de 1 131 logements soit un taux de vacance de 12,8 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 0,3 points passant de 12,5 à 12,8 %, ce qui correspond à une augmentation de 2,7 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **4,2 %**. Il est supérieur à la moyenne observée sur les centres-bourgs de la zone d'étude (4 %) ainsi qu'à celui observé dans son bassin de vie (3,1 %). Ce taux de vacance diminue entre 2014 et 2017 sur Formerie alors qu'il augmente dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **4,6 %** et est supérieur à celui observé sur les centres-bourgs de la zone d'étude (2,4 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (3,3 %). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Formerie et dans le bassin de vie.

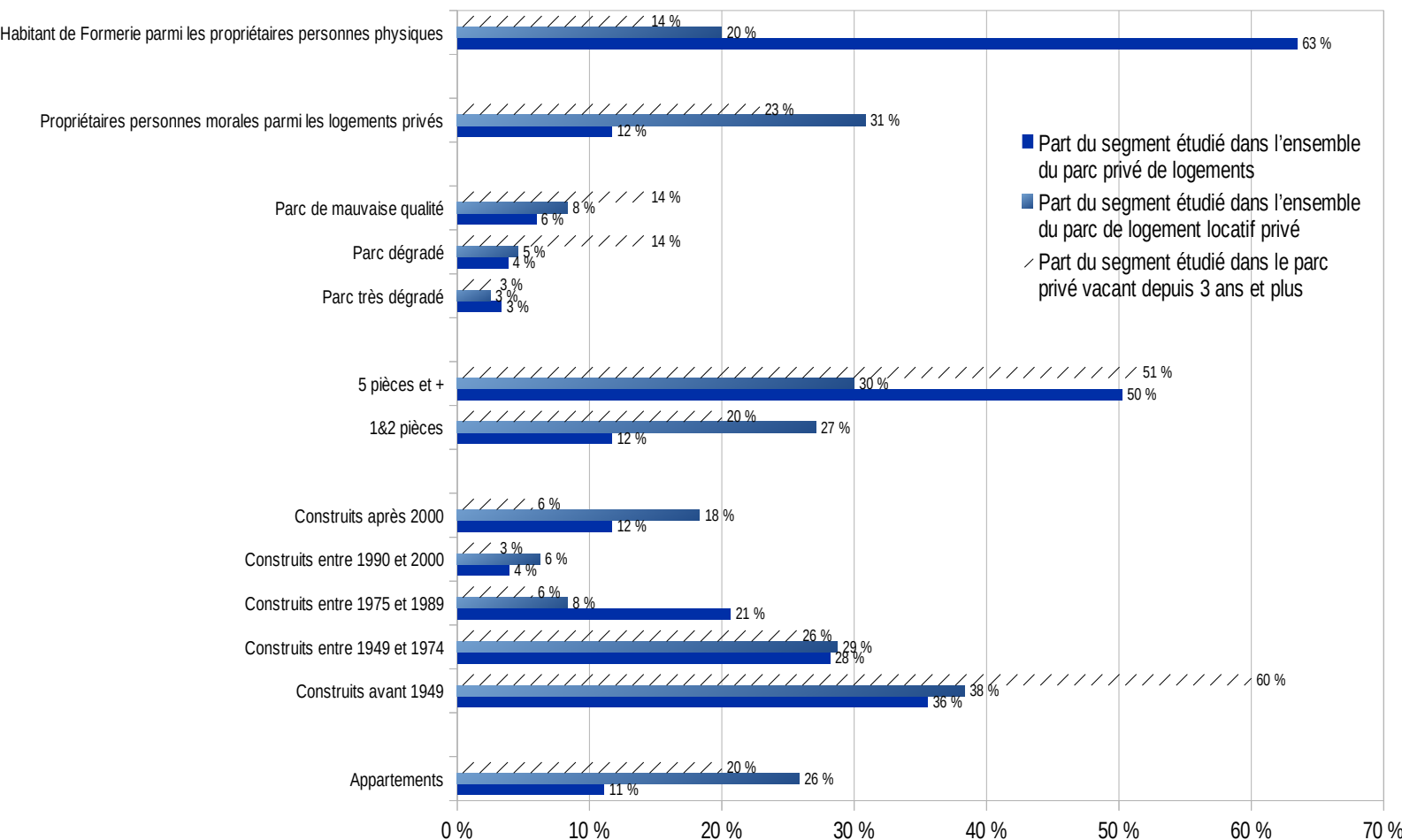


Taux de vacance selon sa durée à Formerie et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

¹ Parfois appelée frictionnelle, elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle. Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus

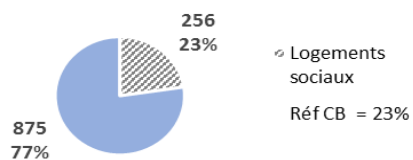


Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

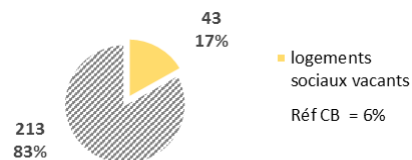
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFI/DGALN retraitées par le Cerema

Zoom sur le logement social vacant en 2017

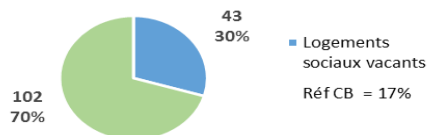
Poids du logement social dans le parc de logement



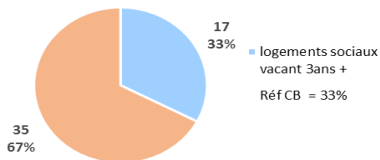
Poids du logement social vacant dans le parc social



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans

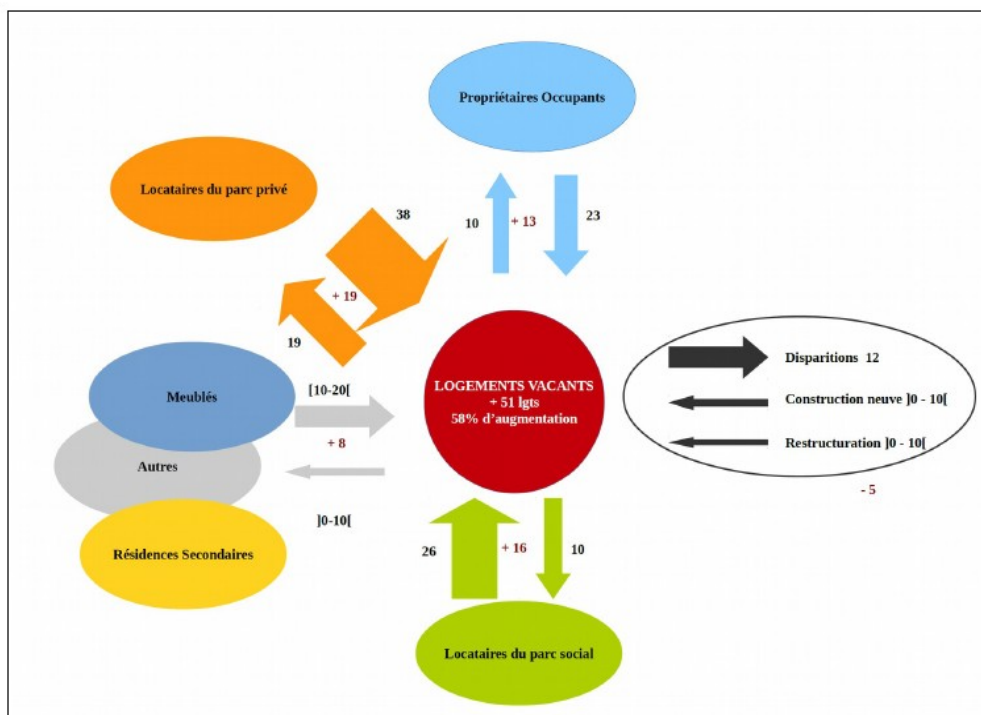
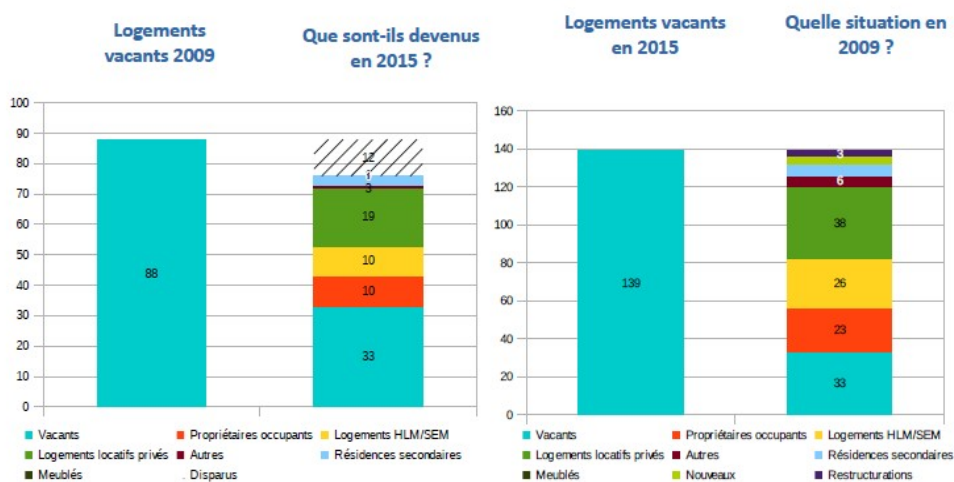


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFI/DGALN retraitées par le Cerema

Evolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Nous étudions ici les dynamiques du parc vacant sur une période plus longue, 2009-2015, à partir de la source MTES-Filocom d'après la DGFIP. Attention, sur cette période, **la vacance augmente** alors que nous avons vu qu'elle diminue entre 2014 et 2017 selon les fichiers fonciers.

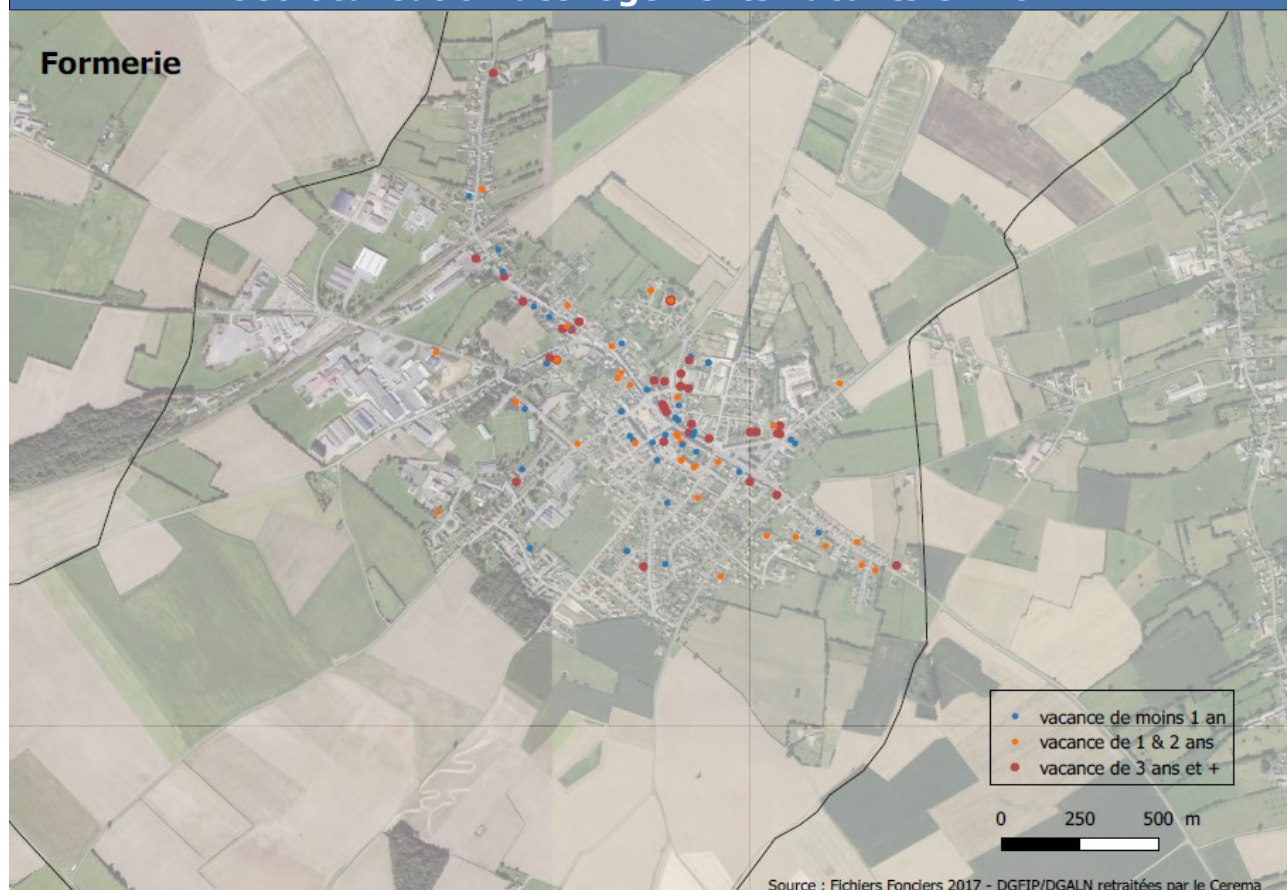
Alors que 38 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 19 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 19 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait avec **le parc des propriétaires occupants (+13 logements vacants sur la période)**.



Les dynamiques du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Source : MTES-Filocom d'après la DGFIP

Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

Formerie se caractérise par une vacance de longue durée bien supérieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, la ville de Formerie se rapproche de la ville de Senlis.

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3ans et plus

Les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949
- le parc dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et plus

Le poids du **logement social vacant** à Formerie est le plus important des centre-bourgs du département. Le poids du logement social dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans est dans la moyenne observée dans les centres-bourgs étudiés.

Du point de vue du marché logement, le marché est peu actif, en particulier sur le segment du logement collectif. Le nombre de ménages diminue entre 2009 et 2015. Les prix immobiliers et les revenus sont inférieurs aux valeurs observées en moyenne dans les villes étudiées.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Formerie : 0,9

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Formerie : 1,7

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Formerie : -1 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Formerie : 18 772€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Formerie : 101 000 €

Villes étudiées : 185 756€